

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU
08 JUIN 2022

Le Conseil Municipal de la Commune du Mesnil sur Oger s'est réuni à la Mairie le huit juin deux mil vingt-deux, à dix-huit heures trente, sous la présidence de M. Pascal LAUNOIS, Maire.

Tous les membres en exercice étaient présents à l'exception de Mme Amandine LETANNEAUX, excusée et représentée par M. Pascal LAUNOIS.

Le procès-verbal de la dernière réunion est adopté et signé.

Secrétaire de séance : M. Alexandre CANIVET.

N° 21/2022 – LANCEMENT D'UNE OPERATION PROGRAMMÉE
D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT – RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU)
MULTISITES PAR EPERNAY AGGLO CHAMPAGNE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu le règlement général de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH),

Vu les délibérations n° 25-2021, 26-2021 et 05-2022 relatives à la campagne de ravalement obligatoire et à la mise en place des aides au ravalement de façades,

Vu le budget,

Vu le Programme Local de l'Habitat 2019-2025 d'Epernay Agglo Champagne adopté par délibération n° 2019-09-1061 du 12 septembre 2019,

En matière d'habitat privé, le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 d'Epernay Agglo Champagne a mis en avant :

- Un parc ancien situé dans les bourgs, difficile à adapter et à améliorer sur le plan énergétique et qui ne correspond plus à la demande,
- Des îlots dégradés dans les centres-bourgs, nécessitant une restructuration lourde,
- Un taux de logements vacants élevé qui a progressé ces dernières années,
- 23 % des propriétaires occupants éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH),

- Un enjeu de maintien dans le logement des séniors avec des besoins d'adaptation du logement,

L'action n° 7 du programme d'actions du PLH, intitulée « accompagner les propriétaires dans les travaux de rénovation de leur logement » a découlé de ce constat. Elle prévoit notamment la mise en place d'un dispositif d'amélioration de l'habitat.

Une étude pré-opérationnelle a donc été menée pour définir le dispositif et les outils les plus adaptés aux problématiques du territoire, ainsi que les aides et moyens à mettre en œuvre.

C'est un dispositif, composé d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale complétée d'une OPAH-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites qui a été défini en collaboration avec les partenaires.

Il permettra aux propriétaires privés occupants et bailleurs éligibles, de bénéficier d'aides de l'ANAH, de la Région et de l'Agglomération, ainsi que d'un accompagnement individualisé sur des travaux de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, de mise en sécurité et salubrité, de lutte contre la précarité énergétique, d'autonomie pour le maintien à domicile, ou encore de transformation d'usage.

L'OPAH intercommunale portera sur les 47 communes de l'agglomération, à l'exception du cœur de la ville d'Epernay, qui bénéficie d'une OPAH-RU lancée par la ville en 2020.

En complément, l'OPAH-RU multisites portera sur plusieurs périmètres infra-communaux cumulant des problématiques de bâti ancien et dégradé, de vacance de logements, de perte d'attractivité et de reconquête d'îlots stratégiques, nécessitant par conséquent une action renforcée en termes de restructuration urbaine (action foncière et immobilière) et d'intervention des communes. Il s'agit des centres d'Avize, de Blancs-Côteaux (Vertus) et du Mesnil sur Oger, et de 4 entrées de centre-ville d'Epernay (secteurs Abelé, Jean Jaurès, Hôpital Auban-Moët/Henri Martin et Maréchal Foch).

Afin de conforter l'intervention sur le parc privé ancien de ces périmètres en OPAH-RU, des aides complémentaires de la Région, de l'Agglomération et des communes seront mises en place pour inciter la remise sur le marché des logements vacants, la rénovation des façades ou encore aider les propriétaires occupants dépassant de peu les plafonds de ressources fixés par l'ANAH.

Ce dispositif se réalisera en partenariat étroit avec la Maison de l'Habitat.

En plus des aides directes aux propriétaires, l'agglomération portera, avec le soutien financier de l'ANAH et de la Région, le suivi-animation du dispositif (prospection des ménages, communication, conseil sur les travaux à réaliser et les financements mobilisables, assistance technique, financière et administrative aux propriétaires, vérification des travaux, suivi des aides, etc...), avec une démarche pro-active et une animation renforcée auprès des propriétaires et des communes sur les périmètres en OPAH-RU (repérage et suivi des adresses les plus dégradées, vacantes, ou stratégiques pour la Commune, accompagnement sur les projets de

renouvellement urbain en îlots stratégiques). Le suivi-animation, confié à un opérateur, consistera également à animer les réunions de suivi du dispositif (réunions de travail avec les partenaires, comités techniques d'attribution des aides, comités de pilotage, réunions de sensibilisation auprès des acteurs du bâtiment et de l'immobilier, etc...).

L'OPAH-RU multisites implique une intervention (aides aux particuliers + suivi-animation) estimée sur les 5 ans que durera le dispositif, à 2 357 772 € pour l'ANAH, 198 945 € pour la Région, 2 200 000 € pour l'Agglomération et 705 000 € pour les communes d'Avize, Blancs-Côteaux, Le Mesnil sur Oger et Epernay.

La participation de la Commune du Mesnil à ce dispositif est estimée à **140 000 €** et correspond aux aides projetées pour les ravalements de façades (dans le cadre de la campagne de ravalement obligatoire et de la subvention pour le ravalement des logements vacants réhabilités et aidés via l'OPAH-RU multisites).

Aussi, si vous en êtes d'accord, je vous invite à prendre la délibération suivante :

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- Approuve le lancement de l'OPAH-RU multisites d'Epernay Agglo Champagne,
- Valide le projet de convention annexé à la présente délibération,
- Autorise M. Pascal LAUNOIS, Maire ou son représentant, à signer la convention ci-annexée et tout document afférent,
- Dit que les dépenses seront imputées sur le compte 20422 du budget général.

N° 22/2022 – REGLEMENT DES AIDES COMMUNALES AU RAVALEMENT DE FACADES DANS LE CADRE DE LA CAMPAGNE DE RAVALEMENT OBLIGATOIRE (CRO) DE L'ANNÉE 2022-2023

La Commune s'est engagée dans une politique de renouvellement urbain dans le but de préserver et de mettre en valeur son patrimoine.

Par la mise en place d'une campagne de ravalement obligatoire, le Conseil Municipal a décidé de soutenir les opérations de rénovation de qualité par le biais de l'outil juridique offert aux articles L 132-1 à 132-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, approuve les dispositions figurant dans le règlement des aides communales au ravalement des façades qui sera joint à la présente délibération et définissant les règles d'attribution des subventions accordées.

Les travaux seront subventionnés à hauteur de 20 % dans la limite de **4 000 €** par adresse.

L'opération de subventions aux façades débutera à compter du 1^{er} septembre 2022 pour une durée d'une année jusqu'au 31 août 2023.

La campagne de ravalement obligatoire des façades de l'année 2022- 2023 se déroule dans le périmètre suivant :

Chemin de Châlons, Grande Rue, Rue Charpentier-Laurain, Rue des Hauts Jardins, Rue des Jutées, Ruelle des Montaigus, Rue d'Oger, Rue de Vertus, Ruelle des Hauts Jardins, Ruelle des Jutées.

N° 23/2022 – ADMISSION EN NON-VALEUR – DIVERSES CRÉANCES

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide l'admission en non-valeur de diverses créances (état joint) et qui ne pourront être recouvrées.

Un mandat de **1 699,08 €** sera édité à l'article 6541 « Créances admises en non-valeur ».

N° 24/2022 – AMÉNAGEMENT HYDRAULIQUE DES COTEAUX VITICOLES – ETUDE POUR LA RÉALISATION D'UNE HYDRAULIQUE DOUCE – DEMANDE DE SUBVENTION AUPRES DE L'AGENCE DE L'EAU SEINE-NORMANDIE

Monsieur le Maire rappelle que le dossier technique relatif à la réalisation de la deuxième phase de l'aménagement hydraulique des coteaux viticoles est actuellement en train d'être finalisé par le bureau d'études TPFI.

Cette phase concerne la protection du village avec la création de bassins de rétention en amont.

En parallèle, la Communauté d'Agglomération d'Épernay, Côteaux et Plaine de Champagne élabore le schéma directeur de l'assainissement de la Commune, avec pour objectif la réhabilitation de la station d'épuration.

La Commune souhaiterait réaliser une étude en complément pour la mise en place d'une hydraulique douce dans le vignoble, avec la plantation de haies végétales et autres aménagements naturels.

Le coût de cette étude s'élève à **17 780,00 € HT** soit **21 336,00 € TTC**.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- Approuve les dispositions techniques du dossier de demande de subvention présenté et décide de sa réalisation en 2022,
- Sollicite une subvention auprès de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie,

- Précise que le financement de l'opération peut être envisagé comme suit sur l'exercice budgétaire 2022 :

Subvention AESN (80 %)	14 224,00 €
Fonds libres	7 112,00 €
TOTAL	21 336,00 € TTC

- Autorise M. Pascal LAUNOIS, Maire, ou à défaut Mme Anne GONET, Adjointe, à signer toutes pièces et généralement faire le nécessaire.

N° 25/2022 – AMENAGEMENT HYDRAULIQUE DES COTEAUX VITICOLES
– PHASE 2 – HONORAIRES COMPLÉMENTAIRES TPF

Monsieur le Maire informe l'assemblée que dans le cadre de la réalisation de la phase 2 de l'aménagement hydraulique des côteaux viticoles, des études géotechniques complémentaires ont été menées afin de pouvoir assurer l'infiltration nécessaire à chaque ouvrage ainsi que la tenue des terres dans le temps. Les conclusions de l'étude ont nécessité des adaptations techniques importantes des ouvrages de stockage et d'infiltration.

Les missions réalisées par TPF pour les adaptations techniques d'études sont les suivantes :

- Phase AVP-PRO-DCE : Adaptation des études de conception des ouvrages d'infiltration et de stockage suite aux études géotechniques,
- Loi sur l'eau : Adaptation des dossiers loi sur l'eau version 2 et version 3, réalisation d'un dossier complet V4.

Les propositions d'honoraires pour les prestations à réaliser sont listées ci-dessous :

- Phase AVP-PRO-DCE..... 32 000,00 € HT (4 semaines)
- Loi sur l'eau – adaptation V2 et V3.... 2 500,00 € HT (1 semaine)
- Loi sur l'eau – dossier V4..... 5 000,00 € HT (3 semaines)

TOTAL..... 39 500,00 € HT soit 47 400,00 € TTC.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, prend acte de ces travaux complémentaires et autorise M. Pascal LAUNOIS, Maire, à signer le devis correspondant et généralement faire le nécessaire.

QUESTIONS DIVERSES

- L'entreprise Cégélec est retenue pour effectuer la rénovation de l'éclairage public Rue d'Oiry. Coût **35 259,78 € TTC.**
- Convention fourrière – L'association Aristochat 51 est retenue pour l'année 2022.

- Par courrier du 8 avril dernier, M. Thierry DEFER, domicilié à Reims, 19, Rue des Jardins, souhaiterait acquérir le sentier rural n° 21 dit du Mont de la Ruellate qui longe sa parcelle cadastrée AS 309, lieudit « Les Mournouards ». Après discussion, le Conseil Municipal accepte de céder ce sentier sur la base de **600 000,00 €** l'hectare. La superficie exacte sera définie par le géomètre. Tous les frais relatifs à cette cession seront supportés par l'acquéreur.
- Monsieur le Maire rappelle que les locaux de l'actuelle école primaire deviendront vacants dès que la construction du nouveau complexe scolaire au stade municipal sera achevée par la CAECPC (fin 2024). Mme Sandy GARCIA, domiciliée 27, Rue du Mont Aimé à Bergères les Vertus voudrait y installer une micro-crèche. Le Conseil Municipal n'y voit aucune objection et propose de fixer la location à **150,00 €** mensuels, les travaux d'aménagement incombant à la future locataire.
- M. Frédéric GRUYER et Mme Barbara CARDOSO, domiciliés 49, Rue Robert Gilmer, souhaiterait acquérir une partie du terrain cadastré ZB 78 d'une superficie d'environ 240 m² le long de leur propriété. Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide (14 voix pour, M. Pascal LAUNOIS s'abstenant) de répondre favorablement à cette demande. La superficie exacte sera définie lors du passage du géomètre. La cession se réalisera sur la base de **100,00 €** le m², tous les frais incombant aux acquéreurs.
- Les services des domaines ont fait parvenir leurs estimations concernant le bâtiment de la Sernam, Place de la Gare, ainsi que de l'annexe mesniloise, Rue Charpentier Laurain, en vue d'une éventuelle cession. Les personnes qui ont fait part de leur intérêt seront contactées prochainement.
- L'entreprise Pelleau réaménagera le chemin rural dit du Mesnil à Pocancy avec création d'un puisard et pose de buses. Coût.... **6 024,00 € TTC**.
- Un encart chargé de faire la promotion du village sera publié dans la prochaine édition du « Petit Fûté ». Coût.... **750,00 € HT**.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 20 heures 15.